

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

nr. van 28 mei 2026
in de zaak

In zake :

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende parti:

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 oktober 2024, strekt tot de
nietigverklaring van het “[m]inisterieel besluit over de ongeschikt- en
onbewoonbaarverklaring van de zelfstandige woningen gelegen te

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekster heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend.

Auditeur heeft een verslag opgesteld overeenkomstig artikel 93, eerste lid, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 ‘tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State’.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 mei 2026.

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

die in persoon verschijnt, advocaat , die *loco* advocaat verschijnt voor de verwerende partij en advocaat die *loco* advocaat verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur heeft een advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

- 3.1. Verzoekster is eigenaar van een pand gelegen te ,
Dit pand is opgedeeld in drie zelfstandige wooneenheden
).
- 3.2. Op 24 januari 2024 voert een wooninspecteur van de
Wooninspectie bij het agentschap Wonen in Vlaanderen met
betrekking tot het voormelde pand een conformiteitsonderzoek uit. Dit onderzoek
resulteert in een technisch verslag, een fotoverslag en een samenvatting.
- 3.3. Op 8 februari 2024 stelt de gewestelijk ambtenaar namens de
Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend erfgoed
(hierna: de bevoegde Vlaamse minister) een advies inzake ongeschiktheid en
onbewoonbaarheid op.
- 3.4. Met een ter post aangetekende brief van 21 februari 2024 stelt
verzoekster in kennis van het controlebezoek van de
wooninspecteur. De technische verslagen worden bijgevoegd.
- 3.5. Op 8 maart 2024 keurt het college van burgemeester en
schepenen van de door het agentschap Wonen in Vlaanderen op
12 februari 2024 opgestelde herstelvordering goed.
- 3.6. Op 12 maart 2024 neemt de burgemeester van
een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Deze beslissing wordt aan
verzoekster meegedeeld met een ter post aangetekend schrijven van 21 maart 2024.
- 3.7. Op 19 april 2024 tekent verzoekster tegen deze beslissing
bestuurlijk beroep aan bij de bevoegde Vlaamse minister. Verzoekster vult haar
argumentatie aan met een brief van 20 april 2024.

3.8. Met een aangetekende brief van 6 mei 2024 worden verzoekster, de bewoners van het pand en de burgemeester van ingelicht dat het bestuurlijk beroep ontvankelijk is en worden zij uitgenodigd om hun argumenten schriftelijk te doen gelden.

3.9. Met de bestreden beslissing van 25 juli 2024 wijst de bevoegde Vlaamse minister het door verzoekster ingestelde bestuurlijk beroep af. De beroepsmogelijkheden en -termijnen worden vermeld.

3.10. De bestreden beslissing wordt aan verzoekster meegedeeld met een ter post aangetekend schrijven van 31 juli 2024. De begeleidende brief is gedateerd op 30 juli 2024 en wordt ter post aangetekend verzonden op 31 juli 2024.

3.11. Op 5 augustus 2024 wordt de voormelde aangetekende zending op het adres van verzoekster aangeboden.

3.12. Op 20 augustus 2024 haalt verzoekster de aangetekende zending af op het postkantoor.

3.13. Op 30 september 2024 richt verzoekster een e-mail aan een dossierbehandelaar van Wonen in Vlaanderen. Per kerende e-mail van dezelfde datum antwoordt de “coördinator beroepen woningkwaliteit” als volgt:

“In bijlage treft u de bewijzen van de aangetekende zendingen waarmee enerzijds de bestreden beslissing van de burgemeester ter kennis werd gegeven en anderzijds het besluit van de minister ter kennis werd gegeven. Hieronder ziet u de *track&trace*-activiteit van de aangetekende brief waarmee wij u in kennis [hebben] gesteld van het Ministerieel Besluit: [...] Wat van belang is, is de datum waarop de brief bij u werd aangeboden, namelijk 5 augustus 2024. De termijn van 60 dagen om beroep aan te tekenen is daardoor gestart op 6 augustus. De laatste dag van die 60 dagen is dan 4 oktober [...].”

IV. Tussenkoms

4. blijkt voordeel te halen uit de bestreden beslissing en heeft er belang bij dat de vordering wordt afgewezen. Bijgevolg moet haar verzoek tot tussenkoms worden ingewilligd.

V. Regelmatigheid van de rechtspleging - laatste memorie

5. Verzoekster dient een “laatste memorie” in.

6. De procedure zoals toegepast door het auditoraat voorziet niet in de mogelijkheid om een dergelijke “laatste memorie” als een processtuk neer te leggen.

Het is de partijen echter wel toegestaan om nieuwe feiten, die een invloed kunnen hebben op de ontvankelijkheid en/of de gegrondheid van het beroep, aan de Raad van State ter kennis te brengen. In zoverre de door verzoekster neergelegde “laatste memorie” op dergelijke feiten betrekking heeft, kan ze dan ook bij de zaak worden betrokken. In zoverre de memorie geen betrekking heeft op dergelijke feiten, maar de neerslag vormt van de uiteenzetting ter terechtzitting, wordt ze niet als een processtuk, maar als een loutere inlichting in aanmerking genomen.

VI. Ontvankelijkheid ratione temporis van het beroep

Standpunt van de partijen

7.1. In haar memorie van antwoord betwist de verwerende partij de ontvankelijkheid *ratione temporis* van het beroep als volgt:

“10. De bestreden beslissing werd genomen op 30.07.2024 en werd via een aangetekend schrijven aan verzoekende partij afgeleverd op 31.07.2024. Artikel 4 §2 lid 3 van het Algemeen Procedure Reglement bepaalt:

Wanneer de in paragraaf 1 genoemde kennisgeving geschiedt bij gewone aangetekende brief, is de eerste dag van de termijn voor het indienen van het verzoekschrift de derde werkdag die volgt op de verzending van de brief, behoudens bewijs van het tegendeel door de geadresseerde, en is die dag inbegrepen in de termijn. Het postmerk geldt als bewijs, zowel voor de verzending als voor de ontvangst of de weigering.[...]

11. Het aangetekend schrijven werd verstuurd op 30.07.2024. De eerste dag van de termijn voor het indienen van het verzoekschrift is op basis van bovenstaande bepaling de derde werkdag die volgt op de verzending, en in *casu* aldus vrijdag 02.08.2024. Deze dag is inbegrepen in de 60-dagen termijn.

De 60-dagentermijn nam aldus een aanvang op 02.08.2024 en nam een einde op 30.09.2024.

Verzoekende partij heeft haar verzoekschrift pas opgesteld en neergelegd op 04.10.2024, zijnde op een ogenblik waarop de 60-dagentermijn reeds duidelijk verstreken was.

De vordering van verzoekende partij is door deze laattijdigheid dan ook onontvankelijk.”

7.2. In haar memorie van wederantwoord betwist verzoekster als volgt dat haar beroep niet tijdig zou zijn ingediend:

“De beweringen van de tegenpartij [...] dat de 60-dagen termijn reeds verstreken was op 04.10.2024 zijn fout, dit om de redenen hieronder vermeld.

De tegenpartij beweert dat de brief met de beslissing al op 30.07.2024 verstuurd werd. Als bewijs voegt de tegenpartij het bewijs van aangetekende zending dd. 31.07.2024 bij [...]. Straf...

Dus is heel de redenering van de tegenpartij dat de 3. werkdag 02.08.2024 is helemaal fout.

De bestreden beslissing werd pas op 20.08.2024 door verzoeker [afgehaald] (zie bewijzen in de bijlage, o.m. de *track & trace* toen gestuurd door de dienst beroepen wonen).

Verzoeker was voordien o.m. ook tijdelijk afwezig [geweest].

In de wetgeving van de Raad van State (art. 4 par. 2 lid 3 Algemeen Procedure Reglement) staat er weliswaar vermeld

‘Wanneer de in paragraaf 1 genoemde kennisgeving geschiedt bij gewone aangetekende brief, is de eerste dag van de termijn voor het indienen van het verzoekschrift de derde werkdag die volgt op de verzending van de brief, behoudens bewijs van het tegendeel door de geadresseerde...’

Dus werd het beroep tot nietigverklaring tijdig ingediend door verzoeker op 04.10.2024.

Trouwens had ook de verweerder, nl. de dossierbehandelaar bij de dienst beroepen wonen, [...], aan verzoeker [de] datum van 04.10.2024 als uiterlijk beroepstermijn bij de Raad van State [meegedeeld], dit in zijn mail van 30.09.2024 (zie stuk 1, laatste paragraaf [van de] Mail van 30.09).

Dus kon verzoeker ter goeder trouw op het uiterlijk datum [meegedeeld] door de deskundige van de dienst beroepen wonen, zich verlaten.

Nu is voor verzoeker ook begrijpelijk, waarom tijdens de procedure bij de Raad van State, dezelfde dienst weigerde, de *track & trace* nog es te sturen, en verwees derop, dat dit dokument al bij de Raad van State resp. hun advocaat zou zijn...

Eventualiter, in ondergeschikte orde, zou toch op de 3. werkdag na versturen worden [afgesteld], moet er onderzocht worden, wanneer de 3. werkdag werkelijk was en wanneer de beslissing daadwerkelijk verstuurd werd.

De brief met de 3 beslissingen werd verstuurd op 31.07.2024 NA sluitingstijd van de afhaling van de post, namelijk pas om 20.50 uur! De aangetekende zending is dus niet op 31.07 vertrokken, omdat het al te laat was. De aangetekende brief werd dus pas feitelijk op 01.08.2024 verstuurd. Dus is de 3. werkdag sinds 01.08, feitelijk 6 augustus 2024. De beroepstermijn werd dus [ge]vrijwaard.

Verder is het raar dat de beslissing pas op 05.08.2024 aangeboden werd, zoals het op de enveloppe staat, dus meerdere dagen later dan deze brief had moeten aangeboden worden. Dus had de fictie van de 3. werkdag pas vanaf 05.08.2024 moeten lopen. De post gaf aan verzoeker toen den uitleg dat er toen problemen bij de post waren met het verdelen van de brieven.

Trouwens heeft verweerder dezelfde lijst met de codes van de aangetekende zendingen bijgevoegd, maar zonder de column met de ontvangstdata (werd overdekt... – zie bijlage 24 van [de] memorie van antwoord van verweerder). Verzoeker had hetzelfde dokument van de dienst beroepen wonen op 30.09.2024 ontvangen, maar wel met de ontvangstdata derin vermeld. Straf...

Verder voorziet het Gerechtelijk Wetboek onder artikel 48, dat de dag die de termijn doet ingaan niet mee telt. Derhalve was verzoeker verbaasd toen ze de regelgeving in de memorie van antwoord van de tegenpartij ontdekt heeft (art. 4).

Werd trouwens [de] memorie van antwoord tijdig binnen de 60 dagen door de tegenpartij ingediend?

Om al de boven vermelde redenen is de redenering van de tegenpartij dus fout.

Wegens al het vooraangaande is het overduidelijk dat het beroep tijdig ingediend werd op 04.10.2024 dus ontvankelijk is.”

Beoordeling

8.1. Tegen de in het auditoraatsverslag ingenomen stelling dat donderdag 3 oktober 2024 de laatste dag van de beroepstermijn van zestig dagen is, werpt verzoekster – die haar beroep pas op vrijdag 4 oktober 2024 heeft ingesteld – tegen dat het agentschap Wonen in Vlaanderen haar in een mail van

30 september 2024 heeft meegedeeld dat de beroepstermijn gestart is op 6 augustus 2024 en dat “[d]e laatste dag van die 60 dagen [...] dan 4 oktober [is]” (zie randnummer 3.13). Verzoekster betoogt dat zij zich ter goeder trouw kon verlaten op deze aan haar meegedeelde uiterlijke datum voor het indienen van haar beroep.

8.2. De procedure die wordt voorzien in artikel 93 van het algemeen procedurereglement moet met de nodige omzichtigheid worden toegepast. De inwilliging van het voorstel van de auditeur door de alleen zetelende staatsraad ontzegt immers aan de partijen de waarborgen die door de gewone rechtspleging worden geboden, en met name de behandeling van hun zaak door een kamer met drie magistraten, en de mogelijkheid om hun standpunten schriftelijk uiteen te zetten in memories.

Op de vraag om een vernietigingsberoep met een kort debat te behandelen wordt dan ook slechts ingegaan wanneer het op grond van een eenvoudige kennisname van het verzoekschrift en de voorgelegde gegevens onmiddellijk duidelijk is welke oplossing aan de zaak dient gegeven te worden en/of wanneer de partijen geen ernstige betwisting lijken te kunnen voeren over de oplossing die door de auditeur wordt voorgesteld.

8.3. Verzoekster lijkt een ernstige betwisting te kunnen voeren over de oplossing die door het auditoraat wordt voorgesteld. De zaak leent zich dan ook niet tot een kort debat.

BESLISSING

1. Het verzoek van tot tussenkomst wordt ingewilligd.

2. De Raad van State heropent het debat.

3. De zaak wordt naar de gewone rechtspleging verwezen.

4. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State wordt de identiteit van verzoekster niet bekendgemaakt.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achtentwintig mei tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

bijgestaan door

staatsraad, waarnemend voorzitter,

griffier.

De griffier

De voorzitter